



تفاوت قراردادهای رسمی و عادی در معاملات املاک

اما و اگرهای قراردادهای رسمی و عادی در معاملات املاک در دفاتر اسناد رسمی...

اما و اگرهای قراردادهای رسمی و عادی در معاملات املاک در دفاتر اسناد رسمی، همواره با این توصیه مواجه می شویم که " قبل از امضاء سند مطالعه شود" در حالیکه چگونه می توان عبارات غیر قابل درک عربی را هم خواند، هم فهمید و عنداللزوم پس از درخواست تغییرات لازم، نسبت به نگارش سند اقدام کرد.

به گزارش «تابناک» از نظر قانونی سند رسمی، سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، و سایر اسناد عادی محسوب می شود.

بطور مثال و علی الاشتراک در کلیه سندهای تنظیمی ضمن عقد بیع، یعنی خرید و فروش اموال غیر منقول شامل آپارتمان و مستغلات، اسقاط کافه خيارات شرط می شود به خصوص خيار غبن فاحش، سپس بیع منعقد می گردد و متعاقباً سند رسمی نیز تنظیم می شود.

در همین جاست که دانش حقوقی اجازه می دهد نوشته شود فقط با اسقاط کافه خيارات، که در اینصورت خيار غبن فاحش باقی و معامله قابل فسخ است، زیرا اسقاط کافه خيارات خيار غبن فاحش را از بین نمی برد. مانند اینکه اگر در معامله ای خریداری متضرر شود، مثلاً اگر ارزش آپارتمانی 300 میلیون تومان باشد، حال آنکه وی بابت آن 500 میلیون تومان پرداخت کرده باشد. از آنجاییکه آن را با قیمتی بسیار بالا تر از ارزش واقعی خریداری کرده، لذا به دلیل عدم تعادل بین قیمت اصلی و قیمت معامله شده یعنی خيار غبن، حق فسخ معامله را دارد. اما چنانچه درج شود "با اسقاط کافه خيارات و لو خيار غبن فاحشاً کان او فاحش"، باید گفت خيار غبن بطور کلی از بین رفته و تفاوتی ندارد که اختلاف قیمت به چه میزان باشد. به همین جهت شایسته است هنگام خرید و فروش اموال مذکور، دقت شود خيار غبن فاحش و هم چنین تدلیس و ... ساقط نشود.

تفاوت سند رسمی و عادی

در مقررات جاری سند به دو گونه رسمی و عادی تعریف و توصیف شده است. از نظر قانونی سند رسمی، سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، و سایر اسناد عادی محسوب می شود. اما سند عادی عبارت از نوشته ای است که بوسیله افراد تنظیم شده باشد، بدون آنکه مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در آن مداخله داشته باشد.

یکی از مراجع صدور اسناد رسمی، دفترخانه ها و محاضر رسمی است که هنگام تنظیم معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، از جمله وظایف آنها این است که باید با رعایت بندهای زیر از جمله دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک، اعلام وضعیت ثبتی و عدم بازداشت آن، نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال اقدام نمایند:

1) اخذ گواهی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف از شهرداری.

2) اخذ نظریه وزارت کشاورزی و حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل ها و مراتع و آبخیزداری کشور، مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و نیز قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها

و مراتب در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

3) اخذ مفاصا حساب مالیاتی و حسب مورد در خصوص انتقال گارگاه، بدهی تأمین اجتماعی از انتقال دهنده، مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت برخی از آنها گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤلیت تضامنی خواهند داشت.

آثار سند رسمی

از آثار سند رسمی می توان موارد ذیل را بر شمرد:

1) تردید و انکار نسبت به آن قابل پذیرش نیست. و فقط می توان ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور نمود یا ثابت شود که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

2) تاریخ مندرج در سند رسمی نسبت به طرفین و اشخاص ثالث معتبر است.

3) لازم الاجرا بودن بعضی اسناد رسمی مانند اسناد رهنی ناشی از تسهیلات اعطائی بانک ها، تحت عناوین مختلف از جمله سند فروش اقساطی، سند مشارکت مدنی، سند پشتوانه تعهدات، که مفاد آن بدون نیاز به حکم از مرجع قضائی قابلیت اجرایی دارد.

البته سند رسمی لازم الاجرا از دو مرجع ذی صلاح صادر می شود: الف) دفاتر اسناد رسمی: کلیه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی در صورت رعایت تشریفات خاص آن رسمی تلقی می شود و در صورتی که متضمن تعهدی باشد، قابلیت اجرایی خواهد داشت. ب) دفاتر ثبت ازدواج و طلاق: سندی که در دفتر ازدواج و طلاق تنظیم می شود سند رسمی محسوب و لازم الاجرا می باشد، اگر سند تنظیمی در دفتر ازدواج و طلاق متضمن مال غیر منقول باشد باید موضوع غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی نیز ثبت گردد.

اصول حاکم بر معاملات املاک

اصول مشترکی مانند اصل لزوم عقد، اصل صحت، تأثیر عرف در معاملات و جبران خسارت از مهمترین قواعد حاکم بر هر عقد از قبیل خرید و فروش خانه، اجاره، رهن و غیره، هم چنین قراردادهایی از قبیل مشارکت در ساخت، انواع و اقسام روابط حقوقی با بانک ها، بیمه و امور بازرگانی است، که اینک به شرح و بسط آن ها پرداخته می شود.

الف) اصل لزوم عقد

حفظ بقاء و استحکام معاملات یکی از عواملی است که به چرخش ثروت و رونق اقتصادی کمک شایانی می کند و عامل رونق بازار داد و ستد محسوب می شود. این امر در حقوق به اصل لزوم در قراردادها معروف است و منظور این است که اگر با هر عقدی مواجه شدیم، باید اصل را بر این بگذاریم که این عقد لازم است.

در مقابل آن عقد جایز قرار دارد که به معنای قابلیت بر هم زدن برخی عقود مانند ودیعه، وکالت، عاریه، مضاربه، شرکت و... به اراده یکی از طرفین آن است. بر طبق قانون مدنی "عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است؛ مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود." همانطور که ملاحظه می شود، یکی از راه های انحلال عقد لازم، اقاله آن یعنی بهم زدن عقد بر اساس تراضی طرفین، و دیگری اعمال حق فسخ است.

فسخ که به آن انحلال ارادی قرارداد یا خیار نیز گفته می شود، در اصطلاح حقوقی عبارت است اینکه رابطه قراردادی بوسیله یکی از دو طرف آن پایان داده شود. بنابراین ماهیت فسخ خاتمه دادن به ادامه تعهد و اعمال آن بنا به جواز قانونی با حکم دادگاه است نه رضایت طرف دیگر، و بر مبنای اراده یکطرف اعمال می گردد.

علاوه بر این طرفین هر قراردادی نه تنها نمی توانند عقد را بر هم زنند، بلکه باید به تعهدات ناشی از عقد نیز پای بند باشند. این تعهدات شامل مواردی می شود که در عقد تصریح شده، و نیز تعهداتی را هم که به حکم قانون یا به حکم عرف به وجود می آید، در بر می گیرد. بر این اساس قانون مدنی مقرر می دارد عقود نه فقط متعاملین را به اجرای

تعهدی که در آن تصریح شده ملزم می کند، بلکه متعاملین به تمامی نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود، ملتزم می باشند.

ب) اصل صحت

در تعریف اصل صحت آمده است هر معامله ای که تشکیل می شود، اصل بر صحت آن است. به این معنا که اگر در معامله ای تردید شود که در تشکیل این معامله، شرایط اساسی صحت معامله رعایت شده یا نه، اصل بر این است که معامله به طور صحیح واقع شده، مگر اینکه خلافش ثابت شود.

در این زمینه قانون مدنی مقرر می دارد: "هر معامله ای که واقع شده باشد، محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود."

بنابراین در صورتی که مخالفت عقد با قانون مورد تردید باشد اصل، صحت آن است و وجود این مخالفت دلیلی بر نادرست بودن عقد نیست. هم چنین در جایی که عقد به ظاهر واقع شده است، آنکه ادعای صوری یا نامشروع بودن آن را دارد باید دلیل بیاورد.

در مواردی که الفاظ عقد در عرف دارای معانی گوناگون است عبارات آن باید در معنایی گرفته شود که عقد درست باشد و آن معنایی که فساد عقد را به دنبال دارد، خلاف اصل تلقی شود.

البته از آنجاییکه اصل بر این است که هیچ کس در مقابل دیگری تعهدی ندارد، اجرای اصل صحت در زمانی ممکن است که معامله تشکیل شده باشد. بنابراین اگر اساساً در وجود معامله تردید شود، نمی توان گفت اصل بر صحت است. لذا در صورتی که شک در وقوع معامله ای باشد، اصل صحت جاری نیست؛ بلکه اصل عدم وقوع معامله جاری است.

ج) اصل تأثیر عرف در معاملات

بر اساس این اصل، اگر معامله ای واقع شود، نقش عرف از چند جهت اهمیت دارد. این نقش گاهی در تفسیر ماهیت عقد دخالت دارد؛ به طور نمونه، اگر خودرویی به دیگری واگذار شود و سپس این شک بوجود آید که ماهیت آن، صلح، بیع، هبه یا عقد دیگری است، در اینجا عرف تعیین می کند که ماهیت عقد چیست. گاهی اوقات تأثیر عرف به ملحقات و توابع موضوع قرارداد بر می گردد. بطور مثال کسی که خودرویی خریداری می کند، دیگر شرط نمی کند که به همراه طایر زاپاس آن خریده، بلکه این موارد از لحاظ عرفی، جزو مبیع محسوب می شوند.

در برخی موارد اختلاف در مورد هزینه انجام تعهد است. فرضاً به چگونگی تأدیه و حمل کالا در قرارداد تصریح نشده که حسب قاعده این هزینه بر عهده متعهد یا مدیون می باشد. لیکن چنانچه میزان این هزینه به حدی باشد که با پرداخت آن، متعهد متضرر شود، این عرف محل معامله است که نقش تعیین کننده ای دارد. البته در چنین مواردی شایسته است به جهت جلوگیری از هر گونه تفسیر نا بجا هنگام تنظیم قرارداد مثلاً چند دستگاه کامپیوتر به همراه لوازم جانبی مانند اسکر و پرینتر نوشته شود، فروشنده مکلف به تحویل کالا و هم چنین نصب و آموزش پرسنل شرکت خریدار است.

د) خسارات عدم اجرای تعهد

هرگاه متعهد به تعهد خود عمل نکند و نتیجه این خلف وعده ورود خسارت به متعهد له باشد، متخلف مکلف به جبران زیان وارده می باشد، که علاوه بر تصریح در قرارداد و یا به حکم قانون (مانند قواعد اتلاف و تسبیب)، گاهی اوقات تعیین آن به وسیله عرف نیز است، لیکن جهت اخذ خسارت وجود شرایطی بدین طریق لازم است:

1) انقضای مدت انجام تعهد: به این معنا که مدت انجام تعهد سپری شده اما شخص به تعهد خود عمل نکرده باشد. به طور نمونه، شخصی به دیگری آپارتمانی فروخته و تعهد کرده که ظرف سه ماه آینده آنرا به صورت رسمی در دفترخانه انتقال و سپس به خریدار تحویل دهد، در حالی که با گذشت این مدت، مقدمات تنظیم و تحویل را فراهم نکند. البته در فرضی که تاریخ محضر تعیین نشده باشد، خریدار باید ثابت کند اجرای تعهد را (مثلاً با ارسال اظهارنامه رسمی) مطالبه کرده است.

2) تقصیر متعهد: یعنی اینکه شخص متعهد در انجام تعهد، کوتاهی کرده یا تعدی و تفریط کرده باشد.

بنابراین اگر شخص بدون تقصیر به تعهد خود عمل نکرده باشد، مسئول جبران خسارت نیست. منتهی اصل بر تقصیر او است. عدم تقصیر هم زمانی ثابت می شود که متعهد ثابت کند عدم انجام تعهد ناشی از یک علت خارجی مانند قوه قاهره بوده که خارج از اراده اوست.

بطور مثال فردی تعهد کرده باری را به مقصد بندر برساند؛ اما بر اثر سقوط بهمن نمی تواند در موعد مقرر به مقصد برسد. در عین حال باید به این نکته نیز توجه کرد که شخصی که به تعهد خود عمل نکرده است، باید ثابت کند که مانع ایجاد شده در برابر انجام به تعهد او، قابل پیش بینی نبوده است. بنابراین اگر مانع قابل پیش بینی بوده، شخصی که نتوانسته است به تعهد خود عمل کند، مقصر محسوب می شود. به عنوان مثال، اگر فرد تعهد کند که در زمستان همین بار را به مقصد بندر برساند اما به علت نداشتن زنجیر چرخ نتواند به تعهد خود عمل کند، مقصر محسوب می شود.

علاوه بر آن باید مانع به گونه ای باشد که دفع آن از اراده فرد خارج باشد، و الا باز هم مقصر محسوب می شود. بر این اساس قانون مدنی، پیش بینی نموده "اگر متعهد به واسطه حادثه ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار او است، نتواند از عهده تعهد خود برآید، محکوم به تادیه خسارت نخواهد بود."

نحوه جبران خسارت یا الزام به انجام تعهد

هر گاه متعهد از انجام تعهدش خودداری کند دو مسئله مطرح است، یکی انجام اصل تعهد و دیگری موضوع چگونگی جبران خسارت ناشی از انجام یا تأخیر در ایفاء تعهد، که در این خصوص اصل بر این است که خسارت باید به میزانی که وارد شده، جبران شود. مگر اینکه طرفین مقدار معینی که وجه التزام لقب دارد، تعیین کرده باشند.

در این ارتباط قانون مدنی، مقرر می دارد: "اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی را به عنوان خسارت تادیه کند، حاکم (دادگاه) نمی تواند او را به بیشتر یا کمتر از آنچه که ملزم شده است، محکوم کند."

در واقع این خسارت ناشی از عدم انجام به موقع تعهد است، مانند مراسم جشن عروسی در تالار که شب خاصی برای متعهد له موضوعیت داشته باشد، بدل از انجام تعهد تلقی می شود. زیرا چنانچه در موعد مقرر مراسم برگزار نشود، دیگر برای ذی نفع فایده ای ندارد. لیکن چند فرض دیگر در این خصوص قابل تصور است.

اول اینکه) در صورت پیش بینی در قرارداد، متعهد له می تواند رأساً به هزینه خود پروژه مثلاً بازسازی آپارتمانی را انجام دهد و سپس هزینه آن را از متعهد بگیرد.

دوم اینکه) بلحاظ عدم درج در قرارداد، گاهی حکم به الزام متعهد به اجرای تعهد قراردادی می شود و گاهی خود منتفع از تعهد می تواند به حکم دادگاه با هزینه متعهد نسبت به اجرای تعهد اقدام کند. بر این اساس در صورتی که تعهد موضوع قرارداد انجام نشود، در درجه اول مطابق قانون مدنی باید متعهد را به اجرای تعهد اجبار کرد و اگر اجبار متعهد امکان نداشت، در گام دوم باید تعهد را به هزینه متعهد اجرا کرد. النهایه اینکه اگر هیچ یک از این مسیرها به نتیجه نرسید، در گام سوم حق اعمال فسخ قرارداد بوجود می آید.

سوم اینکه) شرطی در قرارداد درج شود که بابت هر روز تأخیر در انجام موضوع قرارداد یا تأخیر در تحویل، مبلغی بصورت روز شمار توسط متخلف پرداخت شود. البته در این خصوص نیز توصیه می شود بالصراحت ذکر شود که، پرداخت این خسارت اصل تعهد را از عهده متعهد ساقط نمی کند. مضافاً اینکه می توان با درج شرط تکمیل پروژه توسط خود متعهد، جمع بین خسارت و اخذ هزینه ها را نیز ممکن ساخت.

اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث

در حقوق جاری، اصلی به نام اصل نسبیت در قرارداد ها وجود دارد. این اصل به این معنا است که روابط حقوقی که از طریق انعقاد عقود و تنظیم قرارداد ها بوجود می آید، صرفاً طرفین آنرا ملزم و متعهد به اجرای مفاد آن می نماید. این موضوع بدین معنا است که اگر عقدی تشکیل شد، آثار آن به اشخاص ثالث سرایت ندارد. یعنی دو نفر نمی توانند قراردادی را منعقد کرده و تکلیفی را بر عهده شخص ثالث قرار دهند. بر این اساس قانون مدنی، مقرر می دارد، معاملات و عقود فقط در باره طرفین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها موثر است.

در عین حال این اصل استثناهایی نیز دارد و آن زمانی است که در ضمن یک عقد، تعهدی به نفع شخص ثالث انجام شده باشد و لذا عقد به ضرر شخص ثالث امکان پذیر نیست، مگر اینکه به نفع او باشد. بطور مثال در عقد صلحی فردی آپارتمانی را بلاعوض به دیگری صلح کند اما در ضمن آن شرط شود که تا زمانی که مادرش زنده است، از او نگهداری کند. در این مورد قانون مدنی مقرر می دارد: "در عقد صلح، ممکن است احد طرفین در عوض مال الصلحی که می گیرد، متعهد شود که نفقه معینی همه ساله یا همه ماهه تا مدت معین تادیه کند. این تعهد ممکن است به نفع طرفین مصالحه یا به نفع شخص یا اشخاص ثالث واقع شود."

از جمله موارد دیگر معامله فضولی این است که شخصی برای دیگری یا با مال دیگری معامله می کند، بدون این که نماینده یا مأذون از طرف او باشد. این معامله ممکن است تملیکی مانند آن که شخصی مال دیگری را بدون اذن مالک به دیگری بفروشد، یا عهده مانند آنکه شخصی به حساب شخص دیگری متعهد شود که عملی را برای طرف دیگر معامله انجام دهد، باشد.